Isny im Allgäu – Isny

RESERVIERT: Zuhause ist kein Ort - es ist dieses Haus

Objektnummer: 25062038

KAUFPREIS: 660.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125,38 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 370 m²

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Auf einen Blick

Objektnummer	25062038
Wohnfläche	ca. 125,38 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	660.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Die Immobilie

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Ein erster Eindruck

In dieser außergewöhnlich schönen Doppelhaushälfte spürt man sofort: Hier stimmt einfach alles

Hell, offen und einladend empfängt Sie diese attraktive Immobilie – modern, aber mit Seele. 2014 wurde sie von Grund auf mit viel Gefühl und Stilbewusstsein modernisiert und erstrahlt seither in zeitloser, klarer Eleganz.

Schon beim Eintreten spürt man das besondere Wohngefühl: Lichtdurchflutete Räume, edle Bodenbeläge, teilweise vergrößerte Fensterflächen und neue Holztreppenstufen schaffen ein Ambiente, das Wärme und Modernität harmonisch vereint.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist das Herz dieses Hauses – ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen, gekocht, gelacht und gelebt wird. Die wertige, zeitlose Einbauküche mit Miele-Geschirrspüler, Neff-Induktionsherd, Backofen und Dampfgarer von Siemens und Abluftsystem nach außen begeistert durch Funktion und Design gleichermaßen.

Von hier führt der Weg direkt auf die neu angelegte Terrasse und den schönen Garten – perfekt für laue Sommerabende, ein Frühstück im ersten Sonnenlicht oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: hochwertige Feinsteinfliesen, moderne Armaturen und ein klarer Stil schaffen eine Atmosphäre wie im Boutique-Hotel.

Im Ober- und Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Sichtbare Dachsparren verleihen den Räumen Charakter und ein Gefühl von Geborgenheit unter dem Dach.
Besonders erwähnenswert sind das Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, sowie die ausgebaute Galerie. Diese läßt vielfältige Nutzung zu, ob als Arbeitsbereich im Homeoffice, als tolle Spielfläche für die Kinder oder als persönlicher Rückzugsort, um eigenen Interessen nachgehen zu können. Sie werden diesen Raum lieben.

Auch außen zeigt sich das Haus von seiner besten Seite – in 2014 erneuertem Außenanstrich und einem gepflegten Garten, der zum Verweilen einlädt. Die Lage ist ruhig und idyllisch, Sie erreichen sofort fußläufig das Schächele und das Zentrum von Isny– ideal für Menschen, die Natur und Stadtleben gleichermaßen schätzen, einen

guten Weg zum Gassigehen mit dem Hund suchen.

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Ausstattung und Details

- moderne Einbauten im Straßengeschoss
- eine Klimaschutztür trennt den Kellerbereich vom Eingangsbereich
- Terrassentür, als auch großes Fenster bei der Galerie verfügen über ein Fliegengitter
- großer Outdoorschrank im Garten
- schön angelegter, gepflegter Garten mit großem Terrassenbereich
- Fenster mit Sprossen
- Kabelanschluss
- Wohn- und Essbereich mit Glastüren (im Essbereich zum Schieben)
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide. Diese ist mit maßgefertigtem Mobiliar ausgestattet
- Schlafzimmerfenster mit Pollenfiltereinsätzen für Allergiker
- Verdunklungsplissées oder Rollläden in den Schlafräumen
- Einbauküche weiß mit Miele Spülmaschine, Neff Induktionskochfeld, Abzug nach außen
- elektrische Rollläden in der Küche
- teilweise sichtbare Holzdecken
- im Haus verlegtes hochwertiges Eichenparkett
- Badausstattung: bodentiefe Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit passendem Unterschrank, Badspiegelschrank, hochwertige Feinsteinfliesen, Wandheizung im Duschbereich
- Fußbodenheizung im Bad
- Funkschalter in der Galerie
-

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Alles zum Standort

Isny beeindruckt mit mächtigen Türmen und einem malerischen Alpenpanorama. Die Stadt blickt auf eine fast 1000 jährige Geschichte zurück, von der ersten urkundlichen Erwähnung 1096 bis zur Gegenwart. „Isny - Stadt der kurzen Wege!“ Diesen Wahlspruch der Stadtväter werden Sie sich hier in Zukunft auch zu Eigen machen können.
Unsere angebotene Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Isny, so dass Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind.
In Wurfweite zur Natur mit Blick auf das malerische Alpenpanorama, eingebettet in gepflegter Nachbarschaft, können Sie in Ihrem neuen Zuhause zukünftig Ihren Wagen stehen lassen. Kleine Einkäufe oder die Verabredungen im Café im historischen Stadtkern erledigen Sie zukünftig wahrscheinlich gerne zu Fuß oder per Rad! Das ganz jährliche Freizeitangebot von Brauchtum bis Hochkultur bietet Ihnen kulturell viel Abwechslung.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Lindau (Bodensee): 47 km
- Kempten: 36 km
- Memmingen: 52 km
- München: 165 km
- Schloss Neuschwanstein: 70 km

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 126.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com